

青年廣場
2024-25 年年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告

目的

本文件旨在向青年廣場管理諮詢委員會（下稱「委員會」）提交新世界設施管理有限公司（下稱「管理公司」）就青年廣場各項設施的租金和優惠檢討報告，內容包括各項設施的租金和優惠措施的檢討結果，以及建議於 2024 年 4 月 1 日開始實施的新租金水平和優惠政策（報告載於附件）。

意見徵詢

2. 管理公司將於 2024 年 3 月 20 日召開的委員會會議向委員介紹報告內容，請委員備悉文件內容及提供意見。

青年廣場管理諮詢委員會秘書處
2024 年 3 月

2024-25 年年度青年廣場設施的租金及優惠檢討報告

I. 背景

1. 青年廣場是政府達致推動青年發展目標的重要平台。前民政事務局曾於 2013 年就青年廣場的運作和定位完成一項顧問檢討。顧問報告認為，青年廣場應繼續作為香港舉辦青年發展活動的中心，並以青年人和青年團體可負擔的租金為他們提供場地及設施，藉以推動青年發展。

2. 管理公司以此為目標，就青年廣場各項設施的租金和優惠進行檢討，並向民政及青年事務局建議由 2024 年 4 月 1 日開始執行的租金及優惠政策。

II. 青年廣場的收入項目

3. 青年廣場的收入主要來自以下出租設施：

- Y 旅舍；
- 辦公室及零售商舖；
- 表演場地及多用途場地；及
- 其他設施例如廣告燈箱、期間限定商舖、場地器材、餐飲、小食及飲品售賣機經營許可證等。

III. Y 旅舍租金建議

門市價及優惠房價

4. Y 旅舍主要目的是為本地及海外青年活動提供優質的住宿。目標使用者為青年團體、舉辦青年活動的非牟利團體以及持有國際學生證或國際青年證的青年旅客、以及有明顯青年發展元素的青年團體/相關活動。Y 旅舍目標使用者可以優惠房價及優先訂房入住 Y 旅舍，優惠房價亦設有上限。其他旅客入住 Y 旅舍會依照市場需求為原則彈性訂定房租，並以門市價為上限，目的是為青年團體及青年活動提供優惠，同時將 Y 旅舍收入最大化。

5. 香港於 2023 年 2 月初全面放寬對旅客的入境限制，與內地全面通關及取消海外旅客的接種疫苗規定，旅遊業穩步復蘇。據旅發局最新公佈的訪港旅客統計報告，整體訪港旅客人次由 2022 年全年的 60 萬增至 2023 年全年的 3,400 萬。

6. 入境旅客數目雖然持續有改善，但整體訪港旅客人次只回復至疫情前的六成，與疫情前的水平仍有一段距離，故建議 2024-25 年年度雙人房、雙人連露台房、三人房、六人房及複式六人房的門市價及青年活動優惠房價上限維持不變。

內地及海外交換生及實習生月租優惠

7. 隨著社會逐漸復常，預計內地、海外交換生及實習生的申請，會跟隨復蘇，為保持競爭力，建議維持內地、海外交換生及實習生的 30 日長租優惠價格不變，每日上限維持為 20 個房間。

8. 根據上述建議，下表為 2024-25 年年度 Y 旅舍門市價及青年活動優惠價上限：

房間 種類	房間 數量	現時 門市價 (港元)	門市價 建議 2024 年 4 月至 2025 年 3 月 (港元)
雙人房	101	\$1,680	\$1,680
雙人房連露台	37	\$2,100	\$2,100
三人房	8	\$2,520	\$2,520
六人房	1	\$3,360	\$3,360
複式六人房	1	\$4,200	\$4,200

* 以上房價另加百分之十服務費及百分之三「酒店房租稅」(如適用)

房間種類	房間數量	青年活動優惠價上限(港元)	青年活動建議 2024 年 4 月至 2025 年 3 月優惠價上限(港元)	海外交流生 30 日長租上限優惠價(港元)
雙人房	101	\$680	\$680	\$8,160
雙人房連露台	37	\$850	\$850	\$10,200
三人房	8	\$1,350	\$1,350	不適用
六人房	1	\$2,100	\$2,100	不適用
複式六人房	1	\$2,640	\$2,640	不適用

* 以上房價另加百分之十服務費及百分之三「酒店房租稅」(如適用)

酒店及宿舍參考房價：

酒店/旅舍 (以標準雙人房計)	月租* (港元)	每晚房租 最低** (港元)	每晚房租 最高** (港元)
Ibis 宜必思北角	\$13,400	\$426	\$3,250
美荷樓 (青年旅舍協會)	\$14,500	\$275	\$5,290
翠雅山房 (饒宗頤文化館)	\$17,500	\$359	\$4,900
龍堡國際賓館	\$24,000	\$358	\$4,900
宏基國際賓館 (羅便臣道)	\$16,700	\$366	\$2,682
職業訓練局學生舍堂 (青衣及薄扶林)***	\$4,600	\$200	\$400

數據來源：

* 月租價格直接致電查詢

** 最低價格及最高價格來自 Trivago 網站

*** 只限學生或教職員入住

Y 旅舍售賣商品定價及利潤

9. 就 Y 旅舍售賣的商品定價原則方面，由管理公司直接採購之商品，以其成本價標高 30% 至 100% 為零售價，利潤為青年廣場收入；寄賣商品給予青年廣場的利潤為零售價的 20% 至 80%。由於上述定價及利潤比率已具有一定彈性，我們建議維持上述定價原則。

IV. 辦公室租金建議

10. 青年廣場致力作為全港青年發展工作和活動中心，透過提供一系列場地及設施，凝聚全港青年發展活動。

11. 為配合青年廣場發展目標，本地註冊非牟利團體、本地青年創業家及社會企業等租用辦公室單位可獲優先考慮。上述成功申請辦公室的租戶可享有標準租金六折優惠，租戶亦可於租約屆滿後，優先申請續租。

12. 現時辦公室標準租金由差餉物業估價署評定，個別單位之標準租金會因應個別狀況（如位置）有所不同。根據 2023 年 8 月差餉物業估價署的估值，辦公室單位平均標準租金約為每平方呎 \$23.7，升幅為 1.7%。

13. 現時同區位於工業大廈的辦公室呎租介乎 \$9 至 \$21，筲箕灣及柴灣區位於商業大廈的辦公室單位呎租則介乎 \$12 至 \$30。

14. 考慮到現時經濟復蘇步伐較市場預期慢，而青年廣場的最新市值租金較去年租金已輕微上升；故此，我們建議 2024-25 年年度繼續按照差餉物業估價署的最新租金估值來釐定新出租辦公室單位之租金及維持合資格租戶的六折租金優惠。以優惠租金計算，平均呎租為 \$14.0，租金與鄰近辦公室單位呎租相若。

V. 零售商舖租金建議

15. 零售商舖租金方面，本地註冊非牟利團體、社會企業及本地青年創業家租用商舖可享有標準租金四折優惠，並可於租約屆滿後，優先申請續租。

16. 現時零售商舖之標準租金由差餉物業估價署評定，根據 2023 年 8 月的估值，商舖平均標準租金約為每平方呎 \$35.5，與去年相比，維持不變。

17. 現時鄰近青年廣場的商場之零售商舖呎租大約介乎 \$28.7 至 \$101 不等。

18. 鑑於現時的經濟情況，我們建議 2024-25 年年度繼續按照差餉物業估價署的最新租金估值來釐定新出租零售商舖之租金及維持合資格租戶的四折租金優惠，並會密切留意市場動態。以優惠租金計算，平均呎租為 \$14.2。

VI. 期間限定商舖租金建議

19. 期間限定商舖每月租金為\$1,220，其中已包含管理及冷氣費和差餉。期間限定商舖的月租為差餉物業估價署評定之每月租金約四折，另加管理及冷氣費。根據 2023 年 8 月差餉物業估價署的估值，每個期間限定商舖每月標準租金為 \$2,650，租金維持不變。

20. 有見於推出期間限定商舖之原因為提供較彈性及門檻較低的環境供青年人實踐創業理想，但鑑於經濟環境較為疲弱，故建議 2024-25 年年度繼續按照差餉物業估價署的估值，維持期間限定商舖每月租金不變，即 \$1,220。

VII. 管理及冷氣費

21. 辦公室及零售商舖租金不包括每月管理及冷氣費。鑑於現時不明朗的經濟復蘇步伐，我們建議於來年度管理及冷氣費維持不變，即每月每平方呎\$3.9。

22. 此外，辦公室及零售商舖之租戶如需管理公司在租約指定營運時間以外提供冷氣，須繳交加時冷氣費。現時青年廣場收取每小時\$55，由於加時冷氣費已於 2023 年 4 月起上調 10%，建議來年度加時冷氣費維持不變如下：

場地	現時費用	建議費用
辦公室/零售商舖		
- 1,000 平方呎以下	每小時每單位\$55	每小時每單位\$55
- 1,000 平方呎或以上	每小時每平方呎 \$0.055	每小時每平方呎\$0.055
餐飲商舖		
- 1,000 平方呎以下	每小時每單位\$109	每小時每單位\$109
- 1,000 平方呎或以上	每小時每平方呎 \$0.109	每小時每平方呎\$0.109

VIII. 燈箱租金建議

23. Y 展覽平台燈箱的月租為\$250(較佳位置)及\$100(一般位置)，政府部門及非牟利機構可享租金八折優惠。現時租用者為青年廣場租

戶，以下為青年廣場與附近商場廣告位租金的比較：

地點	月租(\$)
興華商場	100-2,500
環翠商場	100-2,850
青年廣場	250 或 100(視乎位置而定)

24. 鄰近商場的廣告位置以\$100 月租作為推廣，為保持青年廣場的競爭力，管理公司建議燈箱的月租維持不變，即\$250(較佳位置)及\$100(一般位置)，政府部門及非牟利機構可享租金八折優惠。

IX. 大型表演場地租金建議

25. 以下為青年廣場 Y 綜藝館、Y 劇場以及 Y 展覽平台與康樂及文化事務署(康文署)、非牟利團體及商業團體同類型場地租金的比較：

Y 綜藝館

場地	座位	正價 (港元)	每座 平均 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每座 平均 (港元)
Y 綜藝館*	643	\$18,004	\$28.0	\$13,662	\$21.3
西灣河 文娛中心劇院 (裝修中)	482	\$8,430	\$17.5	\$2,950	\$6.1
上環 文娛中心劇院	480	\$8,430	\$17.6	\$2,950	\$6.1
牛池灣 文娛中心劇院	354	\$8,430	\$23.8	\$2,950	\$8.3
香港 大會堂劇院	463	\$17,410	\$37.6	\$6,090	\$13.2
香港兆基 創意書院 文化藝術中心 多媒體劇場	360	\$18,160	\$50.4	\$12,700	\$35.3
東華三院 東蒲胡李名靜體 育館	1,043	34,000	\$32.6	\$28,900	\$27.7

*假設每次租用兩節作排練用途及一節作表演活動或節目用途

Y 劇場

場地	座位	正價 (港元)	每座 平均 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每座 平均 (港元)
Y 劇場*	250	\$12,248	\$49.0	\$9,396	\$37.6
西灣河文娛中心 文娛廳 (裝修中)	110	\$2,120	\$19.3	\$740	\$6.7
香港理工大學蔣震 劇院 (校內租用者優先)	244	\$31,500	\$129.1	不適用	不適用
賽馬會 創意藝術中心黑 盒劇場	100	\$10,860	\$108.6	\$5,430	\$54.3
東華三院 東蒲綜合會堂	120	\$9,000	\$75	不適用	不適用

*假設每次租用兩節作排練用途及一節作表演活動或節目用途

Y 展覽平台

場地	面積 (平方米)	正價 (港元)	每平 方米 (港元)	非牟利 團體價 (港元)	每平 方米 (港元)
Y 展覽 平台全區	1,000	\$15,450	\$15.5	\$4,635	\$4.6
Y 展覽 平台 C 區	209	\$3,234	\$15.5	\$970	\$4.6
*西灣河文娛中 心文娛廳 (裝修中)	225	\$2,780	\$12.4	\$975	\$4.3
*上環文娛中心 展覽廳	360	\$3,130	\$8.7	\$1,100	\$3.1
*香港中央 圖書館展覽館	1,540	\$34,000	\$22.1	\$11,900	\$7.7
*香港大會堂 展覽館	260	\$5,250	\$20.2	\$1,840	\$7.1
*賽馬會創意藝 術中心 L0 藝廊	195	\$3,500	\$17.5	\$1,750	\$9.0

*室內場館及設有空調

比較分析

26. Y 綜藝館及 Y 劇場與同類型場地比較，兩個場地的租金能保持競爭力，租金保持中游位置，以低於商業機構的租金，繼續吸引青年及非牟利團體使用。

27. 由於 Y 綜藝館及 Y 劇場的租金已於 2023 年 4 月起上調 8%，為保持場地競爭力，建議今年場地租金、器材以及直播及錄影租用服務租金維持不變。

X. 多用途場地租金建議

多用途場地

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$62 - \$163	\$50 - \$131
上環文娛中心	\$98*	\$50*
西灣河文娛中心 (裝修中)	\$155 - \$245*	\$80 - \$125*
香港青年協會大廈	\$280 - \$610	\$220 - \$470
香港社會服務聯會	\$715	\$515

*設有於星期一至五上午 9 時至晚上 6 時時段內租用兩小時即獲半價的優惠

舞蹈室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$272	\$153
上環文娛中心	\$175*	\$90*
東華三院東蒲舞蹈室	\$800	\$600

*設有於星期一至五上午 9 時至晚上 6 時時段內租用兩小時即獲半價的優惠

音樂工作室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$235	\$133
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	\$710	\$580
協青社	\$150*	不適用
東華三院東蒲樂隊練 習室	\$180	\$153

*設有套票優惠, \$500 / 5 次; \$800 / 10 次

鋼琴室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$31	\$18
沙田大會堂	\$28	不適用
香港青年協會 賽馬會乙明青年空間	\$40	\$30*
Parkland Music (柴灣)	\$80	\$70

*設鋼琴班學員優惠

創意工作室

場地	正價時租 (港元)	優惠時租 (港元)
青年廣場	\$166	\$94
香港青年協會 賽馬會 M21 媒體空間	\$710	\$580
Amphi Studios	\$450-660	不適用

28. 青年廣場繼續設有多用途場地之非牟利團體及 10-29 歲的青年訂租優惠，及非繁忙時段優惠。多用途設施繼續保持市場定位，以低於商業機構的租金，繼續吸引青年使用。

29. 考慮到 2023 年 4 月起，租金已上調 8%，為保持場地競爭力，建議今年多用途場地租金、器材以及直播及錄影租用服務租金維持不變。

XI. 總結

30. 綜觀以上，2023 年經濟雖在疫情過後展現復蘇，但社會整體經濟環境、旅遊業及零售業仍然面對挑戰，管理公司會緊密注視青年廣場的營運狀況並適時向民政及青年事務局報告及作出調整建議。

XII. 徵詢意見

31. 請委員就文件建議的租金及優惠政策發表意見。

新世界設施管理有限公司
2024 年 3 月